

RESUMEN DE PRENSA DEL 14 DE ENERO DE 2025

MERCADO INMOBILIARIO

SÁNCHEZ ANUNCIA UN PLAN DE CHOQUE PARA LA CRISIS DE LA VIVIENDA

El plan de vivienda del Gobierno, con 12 medidas anunciadas ayer por el presidente, Pedro Sánchez, se centra en una intervención clara en un mercado desbocado y exenciones fiscales de hasta el 100% a las personas que decidan sacar al mercado a precios asequibles una de los cuatro millones de viviendas vacías que se calcula hay en España.

El Gobierno se está encontrando con el problema de que la mayoría de las comunidades del PP no quieren aplicar la Ley de Vivienda, que incluye topes al alquiler con precios de referencia en zonas tensionadas. Para sortear este bloqueo, una de las medidas anunciadas por Sánchez implica que el Ejecutivo propondrá al Congreso la aprobación de una exención fiscal del 100% del IRPF para propietarios que alquilen su vivienda según el índice de precios de referencia que ha fijado el Gobierno, sin necesidad de que estas se encuentren en zonas declaradas tensionadas. Además, se creará un sistema de garantías públicas que protegerán tanto a los propietarios como a los inquilinos que participen en alquiler asequible, para sacar viviendas vacías al mercado, y habrá un nuevo programa de rehabilitación de viviendas destinadas al alquiler asequible.

El presidente defendió que su modelo es completamente opuesto al que plantea el PP, que en su opinión supone “volver a esa política nefasta del pelotazo, de la burbuja inmobiliaria, y luego que venga papá Estado a pagar los platos rotos”, como sucedió en la última crisis, en la que las instituciones públicas rescataron al sistema financiero con un coste para los ciudadanos de 60.000 millones. Plantea que los países europeos que mejor están resistiendo la crisis global de la vivienda son los que tienen más vivienda pública, y por eso se propone la construcción de miles de viviendas a través de la empresa pública que anunció hace un mes y medio y a la que el Gobierno ha transferido ya más de 3.300 viviendas y casi 2 millones de metros cuadrados de suelo residencial. Además, se incorporarán 13.000 viviendas de la Sareb de forma inmediata, y otras 17.000 más adelante. Sánchez recordó que España construyó mucha vivienda pública, sobre todo en los años 80, pero en propiedad, y años después entró al mercado libre y, por tanto, se perdió esa oportunidad. “En los 80 se construían 100.000 viviendas protegidas al año. En 2012 acumulamos 2,3 millones. Hoy representaría el 9% del total, si no fuese porque pasaron al mercado libre, y dejaron de cumplir con su función social. Hoy en España tenemos el 2,5% de vivienda pública. Francia tiene un 14%, Países Bajos un 34%”, añadió. Por eso, una de las medidas que anunció es que la vivienda pública que se construya a partir de ahora, al menos por parte del Estado, nunca podrá venderse en el mercado libre.

El presidente anunció también medidas para limitar los pisos turísticos, para dificultar la compra por parte de extranjeros no comunitarios, aunque sin prohibirla del todo como han hecho otros países. “Sobran Airbnb y faltan viviendas”, resumió en alusión a la mayor plataforma de alquileres turísticos. “Nuestra obligación es priorizar el uso como viviendas frente al uso turístico. Por eso propondremos una reforma fiscal para que los pisos turísticos tributen como un negocio. Además, las socimis solo tendrán beneficios fiscales si usan esas

viviendas para alquiler asequible. Vamos a limitar la compra de viviendas de extranjeros extracomunitarios no residentes. Los no residentes compraron el año pasado 27.000 casas principalmente para especular”, explicó Sánchez.

Los datos son claros, según el presidente: “durante el bum inmobiliario se creaban 400.000 hogares al año y construían 600.000 viviendas. Hoy se crean 300.000 y se construyen 90.000 casas. Un piso por cada tres hogares que se forman al año. Tenemos que corregir este desequilibrio. Necesitamos construir más viviendas, por supuesto privadas, pero sobre todo viviendas protegidas, que nos van a permitir garantizar el acceso y estabilizar los precios”.

Otra novedad planteada es un plan estratégico con fondos europeos “para la innovación y modernización de la construcción industrializada y modular en España”, para promover la construcción de casas prefabricadas, más baratas y rápidas de instalar. Y también se ha comprometido a “endurecer la regulación que persigue el fraude en los alquileres de temporada y crear un fondo para que gobiernos autonómicos y municipales refuercen las inspecciones de viviendas turísticas ilegales y otros usos fraudulentos de la vivienda”. En Cataluña, lugar pionero en la aplicación de la ley de vivienda, muchos propietarios se están pasando de manera fraudulenta al alquiler de temporada para evitar los límites de precios.

En los últimos 10 años, dijo Sánchez, la vivienda ha subido en Europa un 48%, lo que destroza la capacidad adquisitiva de los jóvenes, les aleja de la propiedad y les obliga a compartir en muchas ocasiones, algo que afecta también a la natalidad, otro grave problema europeo. Sánchez dijo que el PP, tras la explosión de la burbuja inmobiliaria, optó por paralizar la construcción de vivienda pública (de 115.000 al año a menos de 5.000) y entregó a fondos buitres muchas de esas viviendas de protección oficial.

Ahora queda por ver cómo se implementan las medidas y se logran sacar adelante en el Congreso, ya que grupos como Junts y PNV han mostrado su desacuerdo con la Ley de Vivienda y votaron en contra, aunque salió adelante porque en la anterior legislatura los números permitían aprobar normas sin el concurso de estos dos partidos, algo que no sucede ahora. Sánchez reivindicó esa ley y su medida estrella, el control de precios: “En Cataluña el precio del alquiler ha caído entre un 3% y un 5%. Algo que ha hecho que el País Vasco, Navarra o Asturias empiecen también a usarla. La evidencia empírica en otros países demuestra que el control de precios funciona cuando viene acompañado de medidas estructurales que se mantienen en el tiempo”.

Tras conocerse las medidas, de las que informan todos los diarios consultados, Sumar pidió a Sánchez “ir más allá” en el control de los precios de la vivienda y criticó la exención a los propietarios en el IRPF. Por su parte, el sindicato de inquilinos dijo que el plan no resuelve el problema de acceso a la vivienda, y otros actores del mercado inmobiliario tildaron el paquete de medidas de intervencionista.

(Cinco Días. Primera página. Páginas 12 y 13)

CLAVES: UN SISTEMA DE AVALES PARA EL ALQUILER Y EXENCIONES EN EL IRPF

Transferencia de viviendas y suelo a la nueva Empresa Pública de Vivienda. El Gobierno ha transferido más de 3.300 viviendas y dos millones de metros cuadrados de suelo residencial a esta nueva entidad. A ello se sumarán 13.000 viviendas de Sareb, que se incorporarán de forma inmediata, con un objetivo de llegar a las 40.000 de forma progresiva.

Esta nueva entidad tendrá prioridad para adquirir inmuebles y terrenos; no obstante, será con carácter supletorio respecto a las comunidades autónomas.

Pedro Sánchez aseguró que, a partir de ahora, toda vivienda construida por el Estado mantendrá indefinidamente su titularidad pública, una medida que busca “evitar errores del pasado”, como su adquisición por parte de fondos buitres. Fuentes del Gobierno garantizaron que no se obligará a las comunidades autónomas a hacer permanentes las viviendas públicas, pero a cambio dejarán de recibir financiación para esta partida. La medida impactaría en 2026, con la entrada del nuevo Plan Estatal de Vivienda.

Creación de un Perte para la construcción modular e industrializada. Es un plan estratégico de innovación en la construcción, que estará localizado en la Comunidad Valenciana –para contribuir a la reconstrucción tras la Dana– y buscará reducir los costes y tiempos de construcción, promoviendo métodos más “sostenibles y eficientes”.

Sistema de garantías públicas para propietarios e inquilinos, inspirado en el modelo francés, protegerá a los arrendatarios, asegurándoles el cobro del alquiler, y a los inquilinos, ofreciéndoles acceso a viviendas a precios asequibles a través de avales. Sánchez aseguró que se priorizará a los menores de 35 años y que estará en funcionamiento este mismo año.

Programa de rehabilitación de viviendas vacías. Se destinarán ayudas a quienes rehabiliten inmuebles vacíos y los pongan en alquiler asequible durante al menos cinco años.

Exención fiscal para alquileres asequibles. El plan contempla una nueva exención fiscal del 100% en el IRPF para los caseros que alquilen sus viviendas y se ajusten a los límites que marque el índice de precios de referencia. La medida, que tendría que aprobarse en el Congreso, podría llegar a todos los arrendamientos y no solo a los que de las zonas tensionadas. En la práctica, supone una extensión de lo que recoge la ley de Vivienda: todos los caseros de vivienda habitual pueden aplicar una reducción general del 50% sobre los rendimientos obtenidos. La cuantía asciende al 90% si, en una zona tensionada, el alquiler se rebaja al menos un 5% sobre el contrato anterior.

Regulación fiscal de las viviendas turísticas. El Gobierno propondrá al Congreso que las viviendas turísticas se consideren un negocio y tributen a través del IVA como el resto de las actividades económicas. La medida quedaría acotada a los inmuebles situados “en aquellas zonas donde haya dificultades en el acceso a la vivienda o saturación turística”, según un documento difundido por el Ejecutivo. Esto se enmarca en una directiva europea que está discutiéndose en el Ecofin y que dispararía el gravamen sobre esta actividad al 21%, al menos

en el caso de España. La medida ya se incluyó como enmienda en la reforma fiscal que iba a aprobarse en diciembre, pero cayó en la votación del Congreso.

Condicionamiento fiscal de las socimis. El plan del Gobierno recupera otra propuesta que cayó hace menos de un mes y que tiene como objetivo cambiar las ventajas fiscales de las socimis. Dice el Ejecutivo: “Condicionaremos las ventajas fiscales (...) a la promoción de vivienda en alquiler asequible”.

Gravamen fiscal para extranjeros extracomunitarios. El Gobierno también pretende limitar la compra de vivienda por parte de extracomunitarios no residentes al incrementar hasta el 100% el gravamen fiscal que deben pagar al comprar una casa.

Combatir el fraude en los alquileres temporales. Sánchez insistió en que se reforzará la regulación para combatir el uso fraudulento de viviendas en alquileres de temporada y se creará un fondo para que comunidades autónomas y municipios aumenten las inspecciones. La medida no es nueva, pues el real decreto que crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos ya contempla evitar el fraude de este tipo de alojamiento.

Nuevo Plan Estatal de Vivienda, que entrará en vigor en 2026 y ampliará las ayudas existentes, con especial atención a jóvenes, mayores, personas con discapacidad y residentes en zonas degradadas.

(Cinco Días. Páginas 13. 4 columnas)

LA NUEVA EMPRESA PÚBLICA ARRANCARÁ CON 439 PISOS EN VALENCIA

La ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, avanzó ayer que la nueva empresa pública de vivienda y suelo arrancará su actividad con la promoción de 438 viviendas en Valencia, en los terrenos del antiguo Cuartel de Ingenieros, que serán 100% asequibles. Este será el primer proyecto de esta nueva entidad, que parte de la reconversión de Sepes, Entidad Pública del Suelo adscrita al Ministerio, a la que “hemos dotado de más capacidades y que asumirá más competencias para participar en todo el proceso de desarrollo de vivienda social, de principio a fin, desde la disposición y urbanización de los suelos, la edificación, movilización o compra de las viviendas, hasta la entrega de llaves y la gestión posterior de los inmuebles”, explicó Rodríguez.

El objetivo de esta nueva empresa estatal es que sea un “catalizador de la inversión en vivienda asequible en colaboración con todos los actores del sector, tanto públicos como privados, encargándose de todo el ciclo residencial, desde el suelo, hasta la promoción, construcción, entrega de llaves y posterior gestión de las viviendas”, concretó la ministra.

Calificó de “pecado capital”, la “descalificación de 2,7 millones de viviendas protegidas durante la democracia en España”. Por eso, uno de los objetivos de este Gobierno será el de “proteger la VPO y evitar que sean vendidas” o privatizadas.

(El Economista. Página 27. 1 columna)

LAS PROPUESTAS DEL PP Y DEL GOBIERNO EN VIVIENDA: MISMO DIAGNÓSTICO, DISTINTO FOCO

El problema del acceso a la vivienda en España es tan acuciante que, en cuestión de pocas horas, el presidente del Gobierno y el líder de la oposición han rivalizado en una coreografía de medidas y propuestas para afrontar una crisis que afecta especialmente a los jóvenes. En ambos casos el diagnóstico es el mismo: faltan viviendas, especialmente en las zonas más tensionadas. Y pese a las diferencias, también hay similitudes, como los incentivos fiscales, las ayudas a la rehabilitación, la movilización de suelo o acelerar los trámites para la construcción.

Las medidas presentadas por Sánchez ayer se basan en tres ejes: tratar de incrementar el parque público de alquiler, dar más ayudas para que propietarios e inquilinos participen del alquiler asequible, y limitar la demanda especulativa y el fraude. Las del presidente del PP, Alberto Núñez Feijóo, se centran en aumentar la oferta a partir de más suelo público y más construcción de viviendas protegidas, dar ventajas fiscales para la compra, el alquiler y la rehabilitación, y agilizar las tramitaciones urbanísticas. “Hay muchas similitudes, porque básicamente están de acuerdo en el diagnóstico, que es el problema de la falta de construcción. Es algo lógico y que se ve: el urbanismo va muy lento, hay muchas trabas burocráticas, y en este sector no hay soluciones milagro. Necesitas una política consistente en el tiempo”, explica José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra. El experto señala que tanto el PP como el Gobierno comparten algunas de las propuestas para aumentar la oferta. Por ejemplo, ayudas para la rehabilitación de viviendas vacías destinadas al alquiler asequible, o la movilización de suelo público: el Gobierno propone transferir dos millones de metros cuadrados de suelo público residencial a la nueva Empresa Pública de Vivienda, y el PP también empieza su propuesta proponiendo destinar suelo público a la promoción de viviendas. Coinciden también en algunos de los incentivos planteados: una de las medidas del Gobierno consiste en aprobar una exención fiscal del 100% del IRPF para los propietarios que alquilen sus inmuebles conforme el índice de precios de referencia, mientras que el PP plantea reducciones fiscales en la adquisición de viviendas.

Con todo, los dos paquetes presentados por el líder del PP y el presidente del Gobierno han suscitado escepticismo entre los distintos actores del sector inmobiliario. Acostumbrados a anuncios de diversa índole cada cierto tiempo, están a la expectativa de que se concreten las medidas, y de todas formas no prevén que haya un gran impacto en el mercado. Jaime Palomera, investigador del instituto IDRA y portavoz del Sindicato de Inquilinos de Barcelona, pone algunas medidas anunciadas por Sánchez como ejemplo. Una es la prohibición de la compra de pisos a extranjeros extracomunitarios no residentes en España: “El problema es que muchas compras especulativas las realizan personas que viven en países europeos, como Alemania o Francia”. Otro ejemplo es la exención del IRPF para los propietarios que sigan el índice de referencia para poner el precio. Los propietarios también son escépticos. “A corto plazo afectará muy poco, sobre todo en lo que respecta a la Empresa Pública de Vivienda: las viviendas que se le transferirán ya existen, no son nuevas, y el suelo que dicen que movilizarán tendremos que ver cuándo será”, asegura Óscar Gorgues, gerente de la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona.

(Cinco Días. Páginas 12 y 13)

EL SECTOR PIDE UN PACTO DE ESTADO Y TACHA A SÁNCHEZ DE “INTERVENCIONISTA”

El presidente de la Confederación Nacional de la Construcción (CNC), Pedro Fernández Alén, reaccionó ayer a las propuestas del Gobierno y la oposición pidiendo un pacto de Estado en materia de vivienda que solucione el problema. Fernández Alén calificó de “intervencionistas” algunas de las medidas anunciadas por el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez.

La patronal de inmobiliarias Fadei y los agentes de la propiedad (Coapi) se suman a la petición: no ven suficiente el plan presentado por Moncloa y son todavía prudentes ante el desarrollo que pueda tener. “Necesitamos la unión de todas las fuerzas políticas”, apuestan.

La patronal indicó que en las propuestas que tanto Gobierno como PP han hecho en torno a la Ley del Suelo hay más similitudes que discrepancias, por lo que pide un pacto de Estado para desbloquearla como primer paso para empezar a plantear soluciones a la que ya es la principal preocupación de los españoles, según el último barómetro del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS).

La Confederación del sector considera positivo que la vivienda pase a protagonizar la agenda política y el debate público, pero defiende soluciones “urgentes, eficaces y reales alejadas del ruido político y la aritmética electoral”. Para ello, pide huir de la “refriega en los debates parlamentarios” y lograr grandes acuerdos de Estado ante el principal reto del país. CNC valora toda medida que busque estimular la oferta de vivienda, liberar suelo edificable y promover bonificaciones fiscales que, bien encaminadas, pueden incrementar cualitativamente el parque inmobiliario. Un aumento de oferta que, a su juicio, “sería más eficaz que el intervencionismo plasmado en algunas medidas desglosadas esta mañana y que podrían terminar agravando la inseguridad jurídica”. En este contexto, según los cálculos de la patronal, tendrían que construirse 220.000 viviendas anuales para empezar a aliviar los problemas del mercado y poder alcanzar la velocidad de crucero de 150.000 en cinco años.

(El Economista. Página 28. Media página)

NEINOR HOMES DESCARTA UN “IMPACTO SIGNIFICATIVO” POR LA BATERÍA DE MEDIDAS ANUNCIADAS EN VIVIENDA

La promotora Neinor Homes aseguró ayer que, de todas las preventas realizadas durante 2024, sólo un 2% se ha correspondido con personas extracomunitarias no residentes en España, por lo que no prevé que la nueva medida de limitar la compra de viviendas en España por parte de extracomunitarios tenga “un impacto significativo” en la empresa. Tras el anuncio de Pedro Sánchez de incrementar hasta el 100 % del gravamen fiscal que deben pagar los no europeos para comprar una vivienda, Neinor Homes subrayó que España “requiere soluciones reales y efectivas”.

(Expansión. Página 14. Breve)

EL PLAN INMOBILIARIO DEL PP ABOCA A BALEARES Y VALENCIA A BAJAR HASTA 7 PUNTOS SU ITP

Baleares, Extremadura y la Comunidad de Valencia deberán hacer el mayor esfuerzo fiscal para cumplir con el plan del PP, que el pasado domingo proyectó que sus autonomías rebajen el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) al 4% para los menores de 40 años. Las tres regiones cuentan con el tipo máximo más alto de España, de entre el 11% y el 11,5%. Ahora, deberían reducirlo en siete puntos para adaptarse a la directriz popular. “Con un enorme esfuerzo y una enorme generosidad de todos los presidentes autonómicos del Partido Popular, vamos a rebajar el impuesto de transmisiones patrimoniales del 10% al 4% para que los jóvenes puedan adquirir una vivienda con un poco más de ayuda de la administración pública”, dijo Alberto Núñez Feijóo.

La medida aboca a restar impulso a la recaudación de estos territorios. La Comunidad Valenciana, que deberá reducir el tipo del gravamen del entorno del 11% al 4%, ingresó 1.390 millones solo entre los meses de enero a noviembre de 2024. Cabe recordar que el Gobierno liderado por Carlos Mazón aprobó una rebaja del ITP al 6% para menores de 35 años ya en 2024, pero su aplicación se limita a aquellas viviendas con un valor inferior a los 180.000 euros, que sean adquiridas por jóvenes con ingresos inferiores a 25.000 euros anuales.

El impacto en la recaudación será mayor para Baleares. El gobierno autonómico mantiene una escala de tipos que van desde el 8%, para las viviendas con un valor inferior a los 400.000 euros, al 11,5% para aquellas que superen el millón de euros. Baleares aprobó un tipo reducido del 2% para menores de 36 años que entró en vigor en enero de 2024. No obstante, la bonificación se limita a inmuebles con un coste inferior a los 270.151 euros. El precio medio en la comunidad alcanza los 4.707 euros/m², según Idealista, por lo que una vivienda de 90 m² cuenta con un precio total de 424.000 euros, y estaría gravada al 9%. Las islas cuentan con zonas especialmente tensionadas, como es el caso de Ibiza.

Esta situación se extiende por casi todas las regiones gobernadas por los populares. Extremadura cuenta con una horquilla de entre el 8% y el 11%, Aragón mantiene un tipo del 10% para aquellos inmuebles de más de 750.000 euros, Cantabria al 9%, y otras -como Galicia y Murcia- gravan la compra de vivienda al 8%. Destaca el caso de Castilla y León que, aunque mantiene el tipo en el 8%, cuenta con un tipo reducido al 4% para jóvenes menores de 36 años, siempre que se trate de la primera residencia de cada uno de los adquirentes y no tengan unos ingresos superiores a los 31.500 euros anuales. El impacto será menor en otras regiones con el ITP más bajo. Andalucía, con un tipo único del 7%, ingresó 1.395 millones hasta noviembre. No obstante, el Ejecutivo andaluz redujo Transmisiones Patrimoniales al 3,5% para los menores de 35 años. La ventaja fiscal se limita a viviendas con un coste inferior a los 150.000 euros, una condición difícil de cumplir en ciudades como Málaga o Sevilla. Por último, los gobiernos de la Comunidad de Madrid o Canarias deberán hacer los menores esfuerzos. Ambas, mantiene el tributo en el 6% y el 6,5%, respectivamente.

(El Economista. Primera página. Página 28. Media página)

VOX LLEVA A BRUSELAS LA CRISIS DE LA VIVIENDA Y LOS COMBUSTIBLES

Vox ha decidido dar un salto arriba en algunos de los debates que están marcando el paso de la política nacional y llevará a Bruselas un plan de choque sobre dos asuntos prioritarios: la crisis de la vivienda y el precio de los hidrocarburos. Pone el foco en la carga fiscal que soportan los ciudadanos.

En un momento en el que el Gobierno y el Partido Popular se han lanzado a presentar sus propuestas en materia de vivienda, Vox hace lo propio en el Parlamento Europeo para ofrecer soluciones ante “la inaccesibilidad” que sufren los españoles. En concreto, insta a la Comisión Europea a modificar de forma urgente la Directiva 2006/112/CE, que regula el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), para permitir a los Estados Miembros aplicar una exención completa del IVA en la adquisición de la primera vivienda. A juicio de Vox, el problema lo generan una mezcla de “inacción política” y de “sobrerregulación”. Y las consecuencias las pagan los ciudadanos, que tienen que destinar más del 43% de sus salarios a pagar un alquiler o que el acceso a una primera vivienda “sea un lujo inaccesible”. Vox reivindica que reducir la carga fiscal es “una medida urgente” para frenar la escalada de precios y ayudar a los jóvenes a tener acceso a una vivienda.

(ABC. Página 30. 3 medias columnas)

EL ALQUILER CERRÓ 2024 CON UN ALZA DEL 9,5%: UN PISO ROZA YA LOS 1.000 €

El mercado del alquiler en España alcanzó en diciembre pasado los 12,18 euros por metro cuadrado, frente a los 11,2 euros que marcaba un año antes, lo que representa un incremento interanual del 9,53%. Esto implica que un piso medio de 80 metros cuadrados ronda los 974 euros mientras que justo un año antes costaba 896 euros.

La escasez de oferta y una demanda imparable están tejiendo una tormenta perfecta que eleva los precios a ritmos casi inalcanzables para quienes buscan un alquiler. “La oferta de pisos en alquiler residencial no remonta y esto es un gran problema en las ciudades con más demanda, que son además en las que el alquiler vacacional ha despegado muy fuerte, un fenómeno que impacta en las rentas de larga duración”, explica el director de Estudios de pisos.com, Ferran Font. El auge de los alquileres vacacionales, de temporada y por habitaciones se debe al trasvase de propietarios que han huido de la modalidad de alquiler residencial para evitar los topes de precios de la Ley de Vivienda. Ante el nuevo Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda, que establece la actualización máxima aplicable a los alquileres firmados con posterioridad al 26 de mayo de 2023, Font denuncia que “esta nueva medida intervencionista se aleja de la verdadera y urgente necesidad que lleva arrastrando esta fórmula de acceso a vivienda desde hace años, que no es otra que animar a los propietarios a ofrecer sus propiedades en un contexto de seguridad jurídica”. Font destaca que “únicamente aumentando la oferta podrán regularse los precios”

(La Razón. Página 26. Media página)

LA INVERSIÓN INMOBILIARIA CRECE UN 22% EN 2024, HASTA 14.160 MILLONES

El negocio inmobiliario repunta en el cuarto trimestre del año y anima la inversión en el conjunto de 2024, que crece más de un 20% hasta superar los 14.000 millones, incluyendo operaciones corporativas como la opa de Hines y Grupo Lar sobre Socimi Lar España.

El cuarto trimestre ha sido el más activo, concentrando el 36% de la inversión total del ejercicio, con casi 5.000 millones de euros. Sumado a lo invertido hasta septiembre, la inversión total en el conjunto de 2024 llega a 14.160 millones de euros, un 22% más frente a los 11.613 millones de euros. El volumen alcanzado es, además, ligeramente superior a la media de los últimos diez años, según datos de CBRE. Por tipo de capital, si bien el peso del inversor privado, menos dependiente de financiación y con mayor capacidad de liquidez, se ha mantenido estable en 2024 con el 14% del total, los fondos de inversión se muestran de nuevo más activos pasando de representar el 9% en 2023 al 18% en 2024. Con relación al origen de la inversión, el capital nacional ha liderado el peso en 2024, con el 55% del volumen invertido, seguido por EEUU (13%) y Reino Unido (6%). Destaca también el aumento de la inversión latinoamericana, que se multiplica por cinco y roza los 500 millones, con foco en oficinas.

Por negocios, el segmento residencial (vivienda de alquiler, residencias de estudiantes o de ancianos y apartamentos flexibles) ha liderado la inversión en el año, concentrando el 31% del total y superando los 4.300 millones. Este peso se incrementa en el cuarto trimestre hasta el 38% del total, contabilizando un volumen de 1.900 millones de euros, casi triplicando el volumen registrado en el cuarto trimestre de 2023, gracias a la compra de Azora y GIC de las residencias de estudiantes de EQT por 450 millones de euros.

Información también en *La Razón*.

(Expansión. Página 5. 5 medias columnas. La Llave página 2)

PRYCONSA COMPRA SUELO PARA LEVANTAR MÁS DE 1.300 VIVIENDAS

Pryconsa amplía su cartera de suelo. La promotora ha adquirido varios terrenos en Madrid, Sevilla y Valencia para construir más de 1.300 viviendas. En concreto, en la capital española se levantarán más de 400 viviendas libres y protegidas de precio limitado en el nuevo barrio de la capital, Los Berrocales. Este desarrollo está ubicado en el distrito de Vicálvaro y cuenta con más de 8 millones de m² en los que se promoverán un total de 22.285 casas, la mitad de ellas en régimen de protección pública.

En Sevilla, la compañía adquirió en 2024 una parcela finalista en el sector Entrenúcleos, situado en el término municipal de Dos Hermanas, para 275 viviendas libres. Por último, la compañía compró suelo de Sagunto (Valencia), a través de su sociedad Prygesa. Se trata de tres parcelas que permitirán la construcción de 220 viviendas libres, orientados a satisfacer las demandas del mercado residencial, y 430 viviendas con protección de régimen general (VPRG).

Información también en *Expansión*.

(El Economista. Página 18. 3 columnas)

FINANZAS

LA BANCA TIENE 8.000 MILLONES PARA DIVIDENDOS Y APUNTALAR SU NEGOCIO

La banca ha iniciado el nuevo año con un colchón de capital de máxima calidad de casi 8.200 millones de euros. Las firmas del sector podrán potenciar sus políticas de retribución a los accionistas; buscar alguna operación corporativa que acelere su crecimiento; apostar por elevar la concesión de crédito o mejorar sus procesos internos, entre las distintas alternativas.

Hasta el tercer trimestre –últimos datos disponibles–, las seis entidades que cotizan en el Ibex 35 incrementaron sus respectivas ratios de capital CET1 –que mide la solvencia– por encima de los objetivos, en algunos casos hasta cotas históricas. En este sentido, la banca dispone de suficiente músculo financiero como para apuntalar sus negocios sin mermar su solvencia. La mayor parte de los casi 8.200 millones que acumulan las entidades se destinarán a dividendos, se detalla en este reportaje.

(Expansión. Primera página. Página 15)

CARLOS TORRES: “CONFIAMOS EN EL ÉXITO DE LA OPA DE BBVA SOBRE SABADELL”

El presidente de BBVA, Carlos Torres, se refirió ayer, en una entrevista realizada por el propio banco y colgada en su web, a la opa que la entidad lanzó en mayo sobre Banco Sabadell y que afrontará su fase decisiva este año. “Confiamos plenamente en el éxito de la operación por su atractivo para los accionistas de Banco Sabadell. Estamos convencidos de que los accionistas de Banco Sabadell valorarán el extraordinario proyecto de unión de ambas entidades”, indicó.

Torres se pronunciaba así por primera vez sobre la oferta después de que en noviembre la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) decidiese prolongar a una segunda fase el análisis de la transacción, lo que supone someter la opa a su análisis más estricto, que previsiblemente culminará durante el primer trimestre de este año. “Hemos presentado unos compromisos inéditos a la CNMC para garantizar la inclusión financiera, para garantizar el crédito a las pymes, para garantizar la competitividad”, señaló. Declaraciones recogidas también en *El Economista*, *Expansión* y *ABC*.

(Cinco Días. Página 12. Media página)

EL CANJE DE LA OPA DE BBVA DEJA DE OFRECER UNA PRIMA AL ACCIONISTA DE BANCO SABADELL

La perspectiva de que el BCE no podrá recortar los tipos este año al ritmo que se esperaba ha provocado el rebote del sector bancario en bolsa y que desaparezca la prima de la ecuación de canje propuesta por BBVA para hacerse con el Banco Sabadell.

Han pasado ya más de ocho meses desde que BBVA lanzase una oferta para adquirir Sabadell. Esta operación, que se está dilatando en el tiempo, ha pasado ya por las primeras fases y se encuentra a la espera de que el regulador de la competencia, la CNMC, dictamine si el grupo

financiero resultante permitiría al sector seguir cumpliendo las normas de concentración vigentes. Carlos Torres, presidente de BBVA, ha indicado que confía en el éxito de la opa.

Durante este periodo de tiempo, el mercado ha ido calibrando las posibilidades de que la operación tenga éxito finalmente o no ya que, al tratarse de un canje de acciones, la prima que BBVA está poniendo sobre la mesa va oscilando junto a los precios de ambas acciones. Desde el primero de mayo, la prima media de la oferta ha sido del 4,7%. Pues bien, en este trabajo de explica que esta prima se encuentra ahora en terreno negativo. Es decir, no hay beneficio alguno para el accionista de Sabadell en aceptar la propuesta de BBVA en los términos actuales. De hecho, iría incluso en contra del valor de su cartera. Aunque no es la primera vez en estos ocho meses que la prima es negativa, sí que se ha alcanzado el punto mínimo en estas últimas sesiones, cerca del 2% de pérdidas. A este punto se ha llegado después del fuerte repunte con el que ha comenzado el año el sector en general y estas dos compañías en particular. Desde que arrancó 2025, las acciones de BBVA se han anotado más de un 7% mientras que las de Sabadell casi rozan el 9%. Detrás de este rebote está el incremento de las perspectivas de que el BCE no podrá bajar los tipos al ritmo que se esperaba.

(El Economista. Página 10)

BBVA SUBE EL 3% TRAS SER INCLUIDO POR BANK OF AMERICA EN SU LISTA EUROPEA DE VALORES PREFERIDOS

BBVA fue el valor más alcista del Ibex en la jornada de ayer gracias a un informe del banco de inversión estadounidense Bank of America que mejora la recomendación del banco español y aconseja comprar. Además, la entidad española, que avanzó el 3,11% en la sesión, pasa a formar parte del grupo de valores favoritos del bróker estadounidense. Concretamente, Bank of America incluye al banco español en su lista 25 valores para 2025. El negocio turco del banco y las sinergias que obtendría en caso de llevar a cabo con éxito la compra de Sabadell son dos de los aspectos que el banco de inversión estadounidense destaca en su informe.

Esta mejora de recomendación llega solo unos días después de que BBVA modificara el porcentaje de aceptación mínima de la opa desde el 50,01% inicial a más de la mitad de los derechos de voto efectivos, sin tener en cuenta el número de acciones propias (autocartera) que tenga la entidad catalana.

(Cinco Días. Página 16. Media página)

LAS BOLSAS CAEN ANTE EL PARÓN EN EL RECORTE DE TIPOS DE LA FED

Los mercados europeos se tiñeron de rojo en la primera sesión de la semana. El esperado parón de la Reserva Federal (Fed) en el recorte de tipos de interés en Estados Unidos sigue coleando en las Bolsas. Después de que el viernes se publicaran unos datos de empleo que mostraron una gran fortaleza de la economía del país, crecen las voces que incluso dudan de que se produzca alguna rebaja de las tasas este año. “En este momento, los mercados solo están incorporando un recorte por parte de la Reserva Federal este año. Varios bancos de Wall Street recortaron el viernes sus previsiones de recortes para 2025. Entre ellos están Bank of

America y Deutsche Bank, que no creen que la Fed vaya a rebajar los tipos este año”, explica Manuel Pinto, analista independiente.

En ese escenario, el Ibex 35 cedió ayer un 0,28% y perdió los 11.700 puntos. En una sesión en la que tan solo 13 valores lograron cerrar en positivo, la banca actuó de ancla, con BBVA liderando las ganancias (+3,11%), después de que Bank of America incluyera a la entidad en su lista de 25 valores preferidos para 2025 y le dé un potencial de revalorización del 30%. Por su parte, Sabadell subió un 2,13%.

Los principales índices europeos se comportaron en línea con el selectivo español. El Cac francés perdió un 0,24%, el Dax alemán se dejó un 0,28% y el Mib italiano cedió un 0,85%. Las Bolsas asiáticas también arrancaron la semana con descensos.

(Cinco Días. Página 15. 2 columnas)

EL BCE Y LA FED AFRONTAN LA MAYOR BRECHA EN TIPOS DE INTERÉS EN SEIS AÑOS

El Banco Central Europeo (BCE) y la Reserva Federal de Estados Unidos (Fed) recorren este año el mismo camino, el de los descensos de los tipos de interés, pero parten de niveles distintos y se mueven a una velocidad diferente. Si en Fráncfort prácticamente se ha asumido la necesidad de afrontar un recorte por reunión hasta junio para apuntalar la economía, en Washington la fortaleza del empleo y la llegada de Donald Trump a la Casa Blanca han hecho saltar esos planes por los aires.

El precio del dinero se encuentra en el 3% en la zona euro, mientras que en Estados Unidos se mantiene en el 4,5%, una brecha de 150 puntos básicos que los inversores temen que podría ampliarse ahora de forma significativa hasta alcanzar niveles máximos en seis años.

(Expansión Página 19. 3 columnas)

COMMERZBANK DESCARTA UNA FUSIÓN AMISTOSA CON UNICREDIT

Commerzbank cierra la puerta a una fusión amistosa con UniCredit. El presidente del consejo de supervisión de la entidad alemana, Jens Weidmann, señaló ayer en una entrevista con *Handelsblatt* que el intento de UniCredit de hacerse con la totalidad de Commerzbank es “como cualquier relación: si el comienzo no tiene éxito, todo se complica”. El ejecutivo cuestionó la manera con la que la entidad liderada por Andrea Orcel se interesó por Commerzbank.

Declaraciones recogidas brevemente también en *El Economista*.

(Expansión Página 16. 2 columnas)